

花蓮縣政府裁處「會員公司銷售預售屋」，不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例規定之裁處**案例彙整表**（111.07.01~112.10.31）

案號	時間 違反條文及裁處金額	違反事由(案例)
1	<p>1、花蓮縣政 111.05.23 府地籍字第 11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項，第 1 次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣 3 萬元整。</p>	<p>1、本案係花蓮縣政府於 110 年查核買賣定型化契約計畫，於 110 年 10 月間函請建案公司提出 110 年 7 月 1 日後簽約之預售屋買賣契約書，經查核銷售預售屋所使用之預售屋買賣定型化契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、查核不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，涉有違反第 18 點規定之情事。</p> <p>3、<b>建案公司陳述【公司所檢送予縣府之簽訂預售屋買賣化契約書，經查證後發現因公司作業疏失，誤將作廢之買賣化契約書提送縣府，公司所簽訂之預售屋買賣化契約書均依縣府審核通過之版本簽定，現將正確之預售屋買賣契約書影本再提送縣府…】等云云。</b></p> <p>4、縣府於 111 年 1 月間再檢視 25 份契約書，發現契約書第 4 條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」內容中，有關本建案之共有部分項目是否包含「不具獨立權狀之停車空間」及「屋頂突出物」仍待釐清，經建案公司陳述【說明（一）公司係將第 4 條中之共用部分項目列為大公設施，屬全住戶共同共持分之面積，將不具獨立權狀之停車空間列為小公，有購買停車位之住戶持分面積，說明（二）關於屋頂突出物有 6 份合約有勾選，其原因是勾選錯誤】等云云。</p> <p>5、依本建物執照「應不含屋頂突出物」，經查本案契約書第 4 條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」所記載之共有部分項目，計有 6 份契約書勾選「包含屋頂突出物」，該「共有部分項目」之記載確有違反應記載及不得記載事</p>

		<p>項第5點情形。又該項錯誤情事依          建案公司補充陳述意見，係因「勾          選錯誤所致記載錯誤」，惟按行政          罰法第7條第1項規定「違          反……，不予處罰。」，是行政          罰之裁處原不以行為人之故意為          限，過失行為亦在處罰之列，縱係          勾選錯誤仍屬應注意能注意而未          能注意之過失，爰該6份買賣契約          書違規之情事，依規仍應予裁罰。</p> <p>6、至於本建案「大公設施」及「小公          設施」一節，因本次查核之買賣契          約書皆「未購買停車位」，有關共          有部分項目相關條款，依該公司陳          述之方式記載，尚無涉違規情事。          惟嗣後如有簽訂一併「購買停車          位」之契約者，該契約關於共有項          目「小公設施」之記載，請該公司          應依應記載事項相關規定，以明確          之方式記載之。</p>
2	<p>1、花蓮縣政府於          111.05.30 府地籍字第          11100●●●號函轉公          平交易委員會於          111.05.25 函查處本縣          轄內建案涉有廣告不          實違反公平交易法。</p> <p>2、裁處金額：          違反公平交易法第21條          第1項規定處新台幣30          萬元整</p>	<p>1、建案公司銷售花蓮市建案，逾期文宣          廣告及刊登於591房屋交易網之廣          告，刊登可供施作夾層之文字與圖          片，就足於影響交意決定之商品內          容及用途為虛為不實及引人錯誤之表          示，違反公平交易法第21條第1項          規定。</p> <p>2、本案為公平交易委員會主動查悉被處          分人(建案公司)於591房屋交易網          刊登銷售位於花蓮市建案，於其相冊          載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房          約17坪小坪數創造大空間」等，予          人印象案關建案可作為夾層居住使          用，惟建造執照並無記載申請夾層空          間，涉有廣告不實。</p> <p>3、經函591房屋交易網提出陳述，略以          591房屋交易網提供刊登廣告之          平臺，刊登者註冊成為會員後，由會          員自行填寫廣告資料及上傳圖片，該          公司不存在就案關建案廣告內容企          劃、審閱、決定、印製及使用等流程，          案關建案廣告為免費刊登，並無廣告          費、行銷費。</p> <p>4、另被處分人(建案公司)提出陳述略          以：(1)案關建案係採自行銷售模          式(2)建案服務中心所被之文宣廣          告，係自行載網路上下載適當的夾層          文案資料後交由印刷廠印製，供有          意願購屋者索閱。(3)被處分人因不          暗法令規定，考量建案具有挑高3          米6之空間，為題供住戶較為有利之</p>

		<p>空間夾層物的設計理念，於上述 591 房屋交易網刊登廣告夾層屋文案資料。</p> <p>5、公平交易委員會綜上，對於被處分人（建案公司）591 房屋交易網刊登文字圖片，和已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。經審酌被處分人違法行為的動機、目的、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違反後改正晴晴及配合調查等情況，故依同法第 42 條前段規定處分。</p>
3	<p>1、花蓮縣政府於 111.07.04 府地籍字第 11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項，第 1 次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣 3 萬元整。</p>	<p>1、建案司於銷售預售屋前，未依規定將預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，即於花蓮市路口、銷售中心及臉書社群網頁刊登或置放售預售屋建案相關廣告從事銷售行為，違反平均地權條例，本案未依規定期限向縣政府於陳述。</p> <p>2、按平均地權條例第 47 條之 2「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。」，違反規定者依本條例 81 條之 2 第 3 項，處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。</p>
4	<p>1、花蓮縣政府於 111.09.07、111.11.02 府地籍字第 11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項，第 1 次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣 288 萬元整。</p>	<p>1、花蓮縣政府於於 111 年 3 月聯合稽查，建案公司於銷售預售屋所使用預售屋買賣契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、本案經審視稽查當天提供與買賣方簽訂之 5 分契約書影本，因部分契約條款，涉有不符合應記載及不得記載事項規定及待釐清事項之情事，案經縣政府再參酌建案公司陳述意見書，該 5 分契約書第 4 條「房地及停車位出售面積及認定標準」、第 5 條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」及第 7 條「契約總價」確有不符應記載事項第 3 點、第 5 點及第 7 點規定之情事，相關契約條款所涉及之違規情形經認彙整如彙整表。（如附後影印彙整表）</p> <p>3、縣政府再審視 39 戶契約書於第 5 條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」皆無按應記載事項第 5 點第 2 目之規定記載本建案「專有部分總面積」與規定不符，應予裁罰。</p> <p>4、本建案公司所使用之 44 份預售屋買</p>

		賣契約書違反應記載及不得記載事項規定事證明確，且係縣府一次查獲，爰依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整(總計44戶計處288萬元罰鍰)。
5	<p>1、花蓮縣政府於111.09.30府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣30萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之預售屋買賣契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、花蓮縣政府於111.03.間預售屋銷售建案聯合稽查，經審視建案公司提供與買方簽定之，5份預售屋買賣契約書，因部分契約條款，涉有不符合應記載及不得記載事項及待釐清事項之疑義，再經縣政府參酌建案公司陳述書，該5份契約書第3條「房地標式及停車位規格」及第5條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」確有不符合應記載事項第3點及第5點規定之情事，相關契約條款所涉及之違規情形經認彙整如彙整表所示。</p> <p>3、違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰，5戶共裁罰新台幣30萬元整。</p>
6	<p>1、花蓮縣政府於111.11.14府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第3項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣3萬元整。</p>	<p>1、建案公司於銷售預售屋前，未依規定將預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，即於花蓮市多處路口及官網刊登或放置預售屋建案相關銷售廣告，從事銷售行為，違反平均地權條例規定。</p> <p>2、縣政府經查建案公司預售屋，從事銷售行為前，並無依規定將相關資料申報備查且未依規定取得該建案坐落基地之建造執照，爰該等廣告銷售行為已涉違反平均地權條例規定。</p> <p>3、本違規情事，建案公司陳述意見書及檢附拆除「戶外廣告看板」並說明略以：  (1) 建案公司所購吉安鄉土地，預定案名「○○○」僅為形式上預告，並未於「戶外廣告看板」中表現實際「案名」等具體訊息(2) 公司「官網」之內容雖有記載上開預定興建案「地點」、「樓層規劃」等，但僅數揭示「公司動態」並未涉及廣告宣傳及提前銷售事宜(3) ……(4) ……，並於同年8月將「戶外廣告看板」全數拆除完畢云云。</p> <p>4、經參酌所陳述意見，戶外廣告看板及公司「官網」有關本建案之相關資訊僅為形式上預告或揭示公司動態，並未涉及廣告宣傳及提前銷售之前事，</p>

		<p>惟建案公司於花蓮市多處路口致放大型預售屋建案之銷售廣告內容明確揭示「建案名稱」，涉及銷售廣告行為致屬明確，違反平均地權條例第81條之2第3項，裁處罰新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。</p>
7	<p>1、花蓮縣政府於111.11.29府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第3項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣3萬元整。</p>	<p>1、建案公司於銷售預售屋前，未依規定將預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，即於社群媒體(臉書)刊登建案相關銷售廣告，從事銷售行為，違反平均地權條例規定(計2案)。</p> <p>2、建案公司於111年8月期間陸續於社群媒體(臉書)二案預售屋建案之銷售廣告(建案名稱、預售價格、建造執照、座落地點及附地理條件等)，經查該二案之預售屋建案，從事銷售行為，違反平均地權條例規定。</p> <p>3、本違規情事，建案公司陳述意見說明略以：「…貴府所稱之臉書社群，純屬本人與臉書上所建立公司所屬脂粉專頁，其粉絲人數僅600人，為提供本公司所興建之建案訊息及興建進度予以參考使用，並無於其他社團網站刊登或出售情事，…」云云等。</p> <p>4、經查所陳述意見，社群臉書刊登內容僅為提供社群粉絲所興建案之訊息及興建案進度之參考，所陳述未涉及廣告宣傳等銷售行為尚難採認，違反平均地權條例第81條之2第3項，處新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。</p>
8	<p>1、花蓮縣政府於111.12.21府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之預售屋買賣契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、花蓮縣政府辦理111年預售屋買賣定型化契約查核計畫於111.09.間函建案公司提供110年7月1日後簽定之預售屋買賣定型化契約(含履約擔保文件)過府參辦。經逐份審視契約書部份契約條款，涉有不符合應記載及不得記載事項及待釐清事項之情事，經建案公司陳述意見略以：(1)關於4戶契約書未記載買方所購買之停車位「規格」之「高度」，係因該4戶買方所購之車位係位於一地面一層，且皆屬「戶外平面式車位」(2)關於7戶契約書第4條所列之共有部分項目未包含「不具獨立權狀之停車空間」，係因公司人為作業疏忽未勾選到此項目，已即時更正勾選，絕無有意涉及違規情事等云云。</p>

		<p>3、案依建案公司所附證明文件及上述陳述意見，經審認所使用契約書涉有違規情事如下：</p> <p>(1)買賣契約書第4點所列共有部分項目未確實按應記載事項第5點規定記載包含「不具獨立權狀之停車空位」，係因「人為疏忽」所致，惟按行政罰法第7條第1項規定「違反……，不予處罰。」，是行政罰之裁處原不以行為人之故為限，過失行為亦在處罰之列，縱係勾選錯誤仍屬應注意能注意而未注意之過失，爰該6份買賣契約書違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整。</p> <p>(2)關於契約書第2條並無按應記載事項第3點記載買方所購買之停車位「高度」一事，係因該4戶所購買之停車位皆係地面一層之「戶外」平面式停車位且有相關證明文件可稽，爰該項車位規各之記載方式尚無涉違規情事。</p>
9	<p>1、花蓮縣政府於111.12.29府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、違反平均地權條例第81條之2第3項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣3萬元整。</p>	<p>1、建案公司未依規定先將「預售屋資訊及買賣定型化契約」申報備查，即於多處設置銷售中心並於網頁刊登預售屋建案相關廣告，從事銷售行為，違反平均地權條例規定。</p> <p>2、縣政府有關本案處理過程如下：</p> <p>(1)111年12月發現建案公司於花蓮市交叉路口附近設置銷售中心並於台北帝王、591房屋交易及實價登錄比價王網頁刊登預售屋建案之銷售廣告，惟經查該預售屋建案於從事銷售行為前，並無依規定將相關資料申報備查。</p> <p>(2)建案公司陳述意見略以：「一、由於預售屋銷售之前置作業較長，建案公司僅就銷售前置作業如帆布廣告現行上架，實際並未開始進行預售屋之銷售。二、相關預售屋備查作業正在進行中…。</p> <p>(3)上述相關網路銷售廣告已下架，帆布廣告俟預售屋備查完成前亦不會再新增云云。</p> <p>3、經參酌建案公司陳述意見，係僅就預售屋前置作業，……，並無進行預售屋銷售之情事，惟經查銷售中心及相關售屋銷售網站明確揭示建案名稱及坐落基地等相關資訊，依本辦法第7條第6項之規定，應認定為從事銷</p>

		售行為尚無違失，爰該等廣告銷售行為為已涉違反平均地權條例規定。
10	<p>1、花蓮縣政府於112.1.10府地籍字第11200●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第5項，共裁罰18萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之預售屋買賣契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、縣政府於111年12月間辦理預售屋聯合稽查，請建案公司提供已簽約3份之預售屋契約書，經逐份審視契約書第18條「貸款約定」所記載之事項係依應記載事項第18點之規定記載，惟建案公司卻另於契約書第14頁之附約記載：「本合約第十九條（按：應為第十八條）貸款約定：雙方同意更改為買方若貸款不足，買方同意於30日內以現金補足或賣方有權利解除契約。」，該附條約款之記載顯違反應記載事項第18點第2款有關買方貸款不足時處理方式之規定。</p> <p>3、建案公司逾期為陳述意見，縣府以預售屋買賣契約書，違反應記載及不得記載事項明確，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整，3戶共計裁罰18萬元整。</p>
11	<p>1、花蓮縣政府於111.3.20府地籍字第11100●●●號函裁處。</p> <p>2、違反平均地權條例第81條之2第3項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣3萬元整。</p>	<p>1、建案公司未依規定先將「預售屋資訊及買賣定型化契約」申報備查，即於本縣多處路口置放預售屋建案相關廣告，從事銷售行為，違反平均地權條例規定。</p> <p>2、縣政府於112年1月及2月期間發現建案公司於花蓮市多處路口置放預售屋建案相關廣告，相關情形如下：  (1) 建案名稱：○○建案臨○○溪畔……。  (2) 廣告內容略以：  1. ○○公司、○○溪畔新建即將公開。  2. 千米水案…○棟距、雙制震、電話號碼000等，使用人電話號碼經縣府證為公司之顧問。  3. 廣告置放地點：置放花蓮市交叉路口、路邊及屋頂等共9處。</p> <p>3、建案公司陳述意見略以：(1) 陳述人固有於縣府所指之地點設置廣告，但其行為僅單純為廣告文宣（類似外地企業將進駐謀一地區之告知宣傳），客觀上並無以將來完成之建物為交易標的之物為銷售行為之可能。(2) 廣告文宣並無提及建築基地、銷售金額、總價、…。(3) 千米水案…僅為環境名詞…。(4) 陳述人所設置之廣告僅為單純為廣告文宣，並無任何銷售行為與文字(5) 000先生係陳述人</p>

		<p>派駐現場顧問，主要任務為現場之意建諮詢與風險評估，並無從事銷售行為等云云。</p> <p>4、縣府經查建案公司，未於從事旨揭預售屋建物案之廣告銷售等行為前，依規將「預售屋資訊及買賣定型化契約」申報備查，另參酌回覆陳述意見，設置廣告行為僅單純為廣告文宣及無銷售行為，惟查建案公司於本縣花蓮市交叉路口所置放之大型預售屋銷售廣告刊板，不僅明確揭示預收屋建案名稱(○○溪畔新案……)，且廣告看板載有顧問姓名、連絡電話、幾大房、生活圈、雙制震等具體描述預售屋建案內容廣告語，……，其銷售廣告之立意圖及行為皆至屬明確，……，所陳無涉及銷售行為之理有一客觀事實觀之，至難採認。違反平均地權條例第81條之2第3項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣3萬元整。</p>
12	<p>1、花蓮縣政府於112.5.15府地籍字第11200●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第5項，共裁罰51萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之3戶訂購單及1戶預售房地買賣契約書，涉內應權部分約定內容及契約條款，不約內應權及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、本案係縣府112年3月間辦理本縣預查之「○○○建案」為本縣次稽查人員查案之一。稽查當日公銷售工作人未提供相關資料供縣府人員稽查。爰建案公司另於112年4月郵寄到府稽查，案經縣府稽查之結果及後續處理情形如下：</p> <p>(1)房屋訂購單：該3戶房屋訂購單既已記載買賣價金，惟卻另於備註欄與買受人約定「以上價金需經公司同意」應已違反本條例第47條之3第5項規定之情事。</p> <p>(2)預售房地買賣契約書：其中2層其中1戶第2條並無依規記載「停車位之型式」，亦無依規明列「停車空間占共有部分總面積之比例」，與應記載事項第3點「房地標示及停車位規格」(三)第1目及第2目之規定不符。</p> <p>3、建案公司陳述意見略以：</p> <p>(1)房屋訂購單部分：公司於房屋訂購單之備註另約定「以上價金需經公司同意」，該等訂購單簽訂過程係先由業務人員與客戶接洽，並依客戶意願先行填載房地總價等相關</p>

再送交公可審核通過後，始會用印  
並辦理付款手續，……，並非買賣契  
方約訂保留，……，保留公同買賣客  
約金，即而係一經公約。該戶合  
之權出價，地買條雖未將……，式  
特約書第2條選記載……，其格為  
「地下一層……」……，其得為平  
畫二道斜線，……，應可第2條內：但  
車位，僅漏未勾餘第2項及第4條第2  
條名，列「停車空建面積占……」，但  
合約書第2條第3項及其他必1.05%，  
項以記……，內政所編製之契約  
面積、……，第2條第3項第2款雖……  
不難得本第2條，其後並無保留任何空  
書範本人填選，依此要填寫再何處為適  
格供載比，應非刻意違反上義務之行為  
填當……，再按「違反行政法第7條第1項所  
非出於故意或過失者，不予處罰。」  
為行政罰法第7條第1項所規定，有  
本公非出於故意或過失者，不予處罰。  
前開行政罰法第7條第1項所規定之

(2) 預售房地買賣契約書：該戶合式「型式」含內式同但第2間，但第2項及第4項第2款雖……  
「地下層……」……，其得為平面內：但第2項及第4項第2款雖……  
畫二道斜線，……，應可第2項及第4項第2款雖……  
車位，僅漏未勾餘第2項及第4項第2款雖……  
條名，列「停車空建面積占……」，但第2項及第4項第2款雖……  
合約書第2條第3項及其他必1.05%，第2項及第4項第2款雖……  
項以記……，內政所編製之契約第2款雖……  
面積、……，第2條第3項第2款雖……  
不難得本第2條，其後並無保留任何空欲適  
書範本人填選，依此要填寫再何處為適  
格供載比，應非刻意違反上義務之行為  
填當……，再按「違反行政法第7條第1項所  
非出於故意或過失者，不予處罰。」  
為行政罰法第7條第1項所規定，有  
本公非出於故意或過失者，不予處罰。  
前開行政罰法第7條第1項所規定之

(3) 再按「違反行政法第7條第1項所  
非出於故意或過失者，不予處罰。」  
為行政罰法第7條第1項所規定，有  
本公非出於故意或過失者，不予處罰。  
前開行政罰法第7條第1項所規定之

4、本建築公司所附房屋訂購及預售房地買賣契約書並參酌陳述意見，經審認確實涉有違規情事如下：

(1) 房屋訂購單：該3戶房屋所使用業向依物、公需此依此無違反本違  
房屋訂購單皆已明確記載買方式之方式向依物、公需此依此無違反本違  
已「現金」或「刷卡」之方式向依物、公需此依此無違反本違  
建案公司支付訂金，公即應依物、公需此依此無違反本違  
上開規定與買方確立買賣標的物、公需此依此無違反本違  
付訂金，並不得約定保留出售、公需此依此無違反本違  
保留簽訂買賣契約之權利，惟公需此依此無違反本違  
司卻另於備註欄記載「此價金需此依此無違反本違  
經公司同意，若成立許可則依此無違反本違  
價簽約、成即轉為訂金反之則無違反本違  
息退還」，關其全文明顯違反本違  
反本條例第47條之3第5項規定保留  
之情事。有關陳述未有一約定保留  
之出售、保留簽約權利一節，至難  
採認。

(2) 預售房地買賣契約書：其中2層  
其中1戶第2條並無依規記載停車  
車位之「型式」，亦無依規明列「停  
車空間占共有部分總面積之比  
例」，與應記載事項第3點「房地  
標示及停車位規格」(三)第1  
目及第2目之規定不符。

(3) 預售房地買賣契約書：所陳述停

		<p>車位之「型式」係因「漏未勾法 選」……等情事，及按行政罰故 第7條第1項，應適用等情事，並非出於 意或過失，規定上開違規情事，且公 予處罰或過失，惟情事，業者：倘 司所陳述或過失，惟情事，業者：倘 故意遺漏記載不動產開發完整契約書 有專業之記載事項之疑慮，即於 確將記載方式存疑，尚難以非 內政部函頒之契約書，即於 載之義務，尚難以非 失為理由，執為免罰 定仍應予以處罰。</p> <p>5、本案銷售預售屋所使用之房屋訂購單 及預售房地買賣契約書，設有部分約 定內容及契約條款，不符合本條例第 47條之3第5項與應記載及不得記 載事項明確，(1)房屋訂購單：按戶 處新台幣15萬元整「總計共3戶， 罰鍰45萬元整」(2)預售房地買賣 契約書：按戶處新台幣6萬元整「總 計共1戶，罰鍰6萬元整」總計罰新 台幣51萬元整。</p>
13	<p>1、花蓮縣政府於 112.7.14府地籍字第 11200●●●號函裁 處。</p> <p>2、裁處金額： 違反平均地權條例 第81條之2第5項， 共裁罰6萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之土地預 售買賣契約書，不內政公告之預 售屋買賣定型化契約應記載及不得 載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、本案係縣府112年5月間辦理本縣預 售屋銷售之「○○○建案」為本稽查 建案之一，稽查查日除稽查查以書 是符合相關規定外，並已簽約之 式請建案公司供縣府參辦，有關 買賣契約書供縣府參辦，有關 理本案之過程如下： (1) 建案公司函送25份房屋土地預售 買賣契約書，縣府經逐份檢視，其 中「3層**戶」契約書部分條款涉 有部符合應記載事項規定之情事， 縣府函請陳述意見。 (2) 建案公司檢送陳述意見及相關證明 文件向縣府陳述略以：一、建案「3 層**戶」因履保機制修改後，疏漏 勾選預售買賣契約書第7點之1「不 動產開發信託」之履約保證機制類 型。二、合約第9項之完整附件已 完成修改並通知客戶簽名…確實 客戶達到相同認知，檢附修正後 約佐證等云云。 (3) 案經參酌建案公司陳述意見所附相 關證明資料，本建案「3層**戶」</p>

		<p>確實未按應記載事項第7點之1「履約保證機制」之規定記載所辦理之履約保證機制類型，其未記載之原因依建案公司陳述係因「疏漏勾選」所致。爰該買賣契約書所涉違規情事縱係屬人為作業疏忽)仍屬應注意能注意而未能注意之過失，依規仍應予裁罰。</p> <p>3、綜上，本案建案公司於銷售預售屋時，確有使用不符合應記載及不得記載事項規定之契約書，係第一次經縣府查獲，爰依法按戶處新台幣6萬元整。</p>
14	<p>1、花蓮縣政府於112.9.18府地籍字第11200●●●號函裁處。</p> <p>2、裁處金額：違反平均地權條例第81條之2第5項，共裁罰24萬元整。</p>	<p>1、建案公司銷售預售屋所使用之土地預售買賣契約書，不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，違反平均地權條例。</p> <p>2、本案係縣府112年5月間辦理本縣預售屋銷售建案聯合稽查，經建案公司於112年5月底函送10份已預售屋買賣契約書影本至府，經縣府審核後，該建案編號1~4共4戶確實違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第13點規定之情事，縣府函請於112年7月初陳述意見，建案公司陳述之意建略以：</p> <p>(1) 客戶資金運用提早支付房屋保留款，依事實記載。</p> <p>(2) 本案雖無依據上開規定約定保留款，買方公務人員有權貸款較高成數80%，故5%保留款可於貸款下來後由買方考慮保留或支付，條文所述「買方並有權」仍指買方仍有權利決定並非買方「應」「必須」保留房地總價5%作為交屋保留款，買方顯然有決定權利。本件貸款戶與其他買戶不同，自備款自然與其他買戶比較數額較少，貸款下來在貸款額度範圍內保留5%作為交屋保留款也有權利之中。</p> <p>3、縣府認定旨案確實違反應記載及不得記載事項第13點規定之情事如下：</p> <p>(1) 編號1~4其中3戶：雖皆於契約書第13條「驗收」記載買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，卻另於「房地繳款期別明細表」與買方約定於貸款額度保留房地總價百分之五作為交屋保留款，建案公司雖陳述買方有權於貸款核撥後決定是否貸額度內保留房地總價百分之五作為交屋保留款，雖案上開應記載事項第13點規定及內政……函示意</p>

		<p>有權於貸款核撥……總價百分之五作為交屋保留款，與其預定貸款無涉，自不得已貸款充當交屋保留款，所陳述之意見顯為誤解法令，上無從採認係屬符合規定。</p> <p>(2) 編號1~4其中1戶：雖於契約書第13條「驗收」記載買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，卻未於「房地繳款期別明細表」明確記載「交屋保留款」之金額，予規定不符。</p> <p>4、本案建案係第一次竟縣府查獲，爰依本條例第81條之2第5項，按戶處新台幣6萬元整，共裁罰24萬元整。</p>
--	--	---

## 平均地權條例

### 第47-3條

銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。前項書面契據，不得轉售予第三人。

### 第81-2條

#### 第1項：

違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

#### 第2項：

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

#### 第3項：

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

第 4 項：

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

**第 5 項：**

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第 6 項：

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。

二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。